

Resolução do Conselho de Ministros n.º 90/2000
A Assembleia Municipal de Estremoz aprovou, em 10 de Julho de 1998,
o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Arcos.

O município de Estremoz dispõe de Plano Director Municipal (PDM), ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 122/95, de 3 de Novembro, que destina a área a fins industriais e fixa os respectivos índices de ocupação. O Plano de Pormenor altera alguns desses índices, em especial quanto a perfis dos arruamentos, cêrceas máximas e áreas de construção.

Por introduzir alterações ao PDM, o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Arcos está sujeito a ratificação pelo Conselho de Ministros.

Foi realizado inquérito público, nos termos previstos no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, e emitidos os pareceres a que se refere o artigo 13.º do mesmo diploma legal.

O Decreto-Lei n.º 69/90 foi entretanto revogado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro; a ratificação terá agora de ser feita ao abrigo deste diploma.

Considerando o disposto na alínea e) do n.º 3 e no n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

Ratificar o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Arcos, no município de Estremoz, publicando-se em anexo o Regulamento, a planta de implantação e a planta de condicionantes do mesmo, que fazem parte integrante desta resolução.

Presidência do Conselho de Ministros, 29 de Junho de 2000. - O Primeiro-Ministro, António Manuel de Oliveira Guterres.

ANEXO

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DE ARCOS

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito de aplicação

O presente Regulamento estabelece as principais regras a que deve obedecer a ocupação, o uso e a transformação da área abrangida pelo Plano de Pormenor da Zona Industrial de Arcos.

Artigo 2.º

Âmbito territorial

O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Arcos abrange a área delimitada na planta de implantação, que integra uma zona situada a sul do aglomerado urbano de Arcos, que se estende até à actual EN 4, e corresponde ao perímetro da zona industrial proposta, conforme está definida na planta de ordenamento do Plano Director Municipal de Estremoz.

Artigo 3.º

Natureza e força vinculativa

O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Arcos tem a natureza de regulamento administrativo, sendo as suas disposições vinculativas para a Administração e para os particulares.

Artigo 4.º

Composição do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Arcos

1 - O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Arcos é composto por elementos fundamentais, elementos complementares e elementos anexos.

2 - Constituem os elementos fundamentais o Regulamento, a planta de implantação e a planta actualizada de condicionantes.

3 - Constituem os elementos complementares o relatório, a planta de enquadramento, o programa de execução e o plano de financiamento.

4 - Constituem os elementos anexos os estudos de caracterização, os extractos do plano mais abrangente, a planta da situação existente e as plantas de trabalho.

Artigo 5.º

Revisão

O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Arcos deverá ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos sobre a sua entrada em vigor, ou logo que a Câmara Municipal de Estremoz o considere conveniente.

Artigo 6.º

Objectivos

Constituem objectivos do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Arcos:

1) Permitir a fixação de indústrias cujas necessidades de espaço e modo de funcionamento não permitam a sua instalação na actual zona industrial de Estremoz;

2) Permitir a reinstalação de indústrias actualmente instaladas nos aglomerados urbanos, de modo que aí se possam melhorar as condições ambientais;

3) Atrair a instalação de novas indústrias para a área do concelho, a partir da oferta de terreno disponível;

4) Contribuir para a fixação de população jovem, criando condições para que possa aumentar o número de postos de trabalho, e consequentemente a oferta de emprego.

Artigo 7.º

Definições

1 - «Alinhamento» - intersecção dos planos das fachadas dos edifícios com os espaços exteriores onde estes se situam, relacionando-se normalmente com os traçados viários.

2 - «Altura total das construções» - dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada até ao ponto mais alto da construção, excluindo acessórios, mas incluindo a cobertura.

3 - «Anexo» - construção destinada a uso complementar da construção principal (garagem e arrumos, entre outras).

4 - «Áreas de cedência (para domínio público)» - áreas que devem ser cedidas ao domínio público, destinadas à circulação pedonal e de veículos, à instalação de infra-estruturas, espaços verdes ou de lazer e equipamentos, entre outros.

5 - «Área de implantação da construção» - área resultante da projecção da construção sobre o terreno, medida pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo varandas e platibandas.

6 - «Área do lote» - área relativa à parcela de terreno onde se prevê a possibilidade de construção, com ou sem logradouro privado.

7 - «Área total de construção» - soma das áreas brutas de todos os pavimentos, medida pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos sem pé-direito regulamentar, instalações técnicas localizadas nas caves dos edifícios (PT, central térmica, central de bombagem), varandas, galerias exteriores públicas ou outros espaços livres de uso público coberto, quando não encerrados.

8 - «Área urbanizável» - a que pode vir a adquirir as características de área urbana, geralmente designada por área de expansão.

9 - «Arruamento» - via de circulação automóvel, pedestre ou mista.

10 - «Cércea» - dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço.

11 - «Construção principal do lote» - construção individualizável com acesso feito por arruamento ou espaço público e ligação ou possibilidade de ligação independente às redes de infra-estruturas.

12 - «Cota de soleira» - demarcação altimétrica do nível do ponto médio do primeiro degrau da entrada principal, referida ao arruamento de acesso.

13 - «Índice de construção» - quociente entre o somatório das áreas de pavimentos a construir acima e abaixo da cota de soleira e a área do prédio a lotear; se a área a construir abaixo da cota de soleira se destinar exclusivamente a estacionamento, o seu valor não será utilizado para efeito do cálculo do índice de construção, a menos que o contrário esteja previsto em plano municipal de ordenamento do território.

14 - «Índice de implantação» - quociente entre a área medida em projecção zenital das construções e a área do prédio a lotear.

15 - «Infra-estruturas» - tudo aquilo que diz respeito, como complemento, ao funcionamento correcto do habitat, compreendendo as suas vias de acesso, abastecimento de água, electricidade e vias telefónicas, e eventualmente gás, e ainda o saneamento e o escoamento de águas pluviais.

16 - «Número de pisos» - número de pisos acima da cota média, bem como o número de pisos abaixo desta, indicando-se expressamente as duas situações quando elas ocorrerem.

17 - «Operação de loteamento» - toda a acção que tenha por objecto ou por efeito a divisão em lotes, qualquer que seja a sua dimensão, de um ou vários prédios, desde que pelo menos um dos lotes se destine imediata ou subsequentemente à construção urbana.

18 - «Polígono base para implantação dos edifícios» - perímetro que demarca a área na qual pode ser implantado um edifício.

CAPÍTULO II

Distribuição espacial de usos e actividades - Condições de edificabilidade e indicadores urbanísticos

Artigo 8.º

Distribuição espacial de usos e actividades, caracterização das zonas

A área de intervenção do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Arcos integra as seguintes zonas, referenciadas na planta de implantação, e que a seguir se caracterizam:

1 - Zona destinada à instalação de indústrias - esta zona destina-se à implantação de edifícios e instalações industriais com necessidades de áreas iguais ou superiores a 1 ha; excepcionalmente, poderão ser consideradas outras instalações, com interesse para o desenvolvimento concelhio, que igualmente necessitem de grandes áreas de instalação, onde se incluem as oficinas para prestação de serviços, os armazéns comerciais, os terminais dos serviços de transportes, a formação profissional e os parques de exposição das actividades económicas;

2 - Zonas de protecção dos espaços-canais - genericamente, são zonas para protecção de infra-estruturas, por vezes constituídas por corredores de vegetação, onde não serão permitidas edificações, mas onde poderão ser executados trabalhos que contribuam para o bom funcionamento das infra-estruturas:

2.1 - Rede viária - na área do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Arcos passa o CM 1025, enquanto um troço da EN 4 constitui o seu limite a sul; será ainda executada a rede viária prevista neste plano, bem como a variante de Arcos, prevista no PDM.

Não será permitida a abertura de serventias de acesso à variante municipal, nem outros arruamentos para além dos previstos neste Plano.

Os corredores de protecção laterais terão 10 m de largo para além dos limites da faixa de rodagem; nestas não serão permitidas quaisquer construções ou alçamento de muros de vedação.

As faixas de protecção laterais da variante municipal terão tratamento paisagístico adequado, de acordo com o definido neste plano.

Ao longo da EN 4 existirá uma faixa de protecção àquela via com 50 m de largo medidos a partir da berma desta estrada; nessa zona não serão permitidas construções, devendo ter tratamento paisagístico adequado;

2.2 - Rede de distribuição de energia eléctrica - os afastamentos das edificações aos condutores da rede de distribuição de energia eléctrica com uma tensão nominal igual ou superior a 60 kV serão de 25 m, sem prejuízo do estabelecido na legislação em vigor.

Os afastamentos aos condutores da rede de distribuição de energia eléctrica com uma tensão nominal inferior a 60 kV serão os que estão previstos na legislação aplicável;

2.3 - Protecção às valas de drenagem - a drenagem de águas pluviais será feita a partir de uma rede de valas que serão protegidas por faixas de vegetação apropriadas com um mínimo de 5 m de largura;

2.4 - Sistemas de saneamento básico e de distribuição de água - sem prejuízo de disposições legais em vigor, não poderão ser autorizadas construções numa faixa de 5 m para cada lado do eixo das respectivas condutas;

3 - Zona de montado a preservar - as zonas de maior concentração de montado de azinho e sobre estão delimitadas e devidamente referenciadas na planta de implantação, não poderão ser destinadas à instalação de indústrias e nelas deverão observar-se as seguintes interdições:

Destruição do solo vivo e coberto vegetal;

Derrube de árvores;

Alteração da topografia do solo;

Descarga de entulhos de qualquer tipo e depósito de quaisquer materiais;

3.1 - Zona lúdica global - na zona de montado a preservar poderão ser instalados equipamentos de carácter social, cultural, desportivo e recreativo, em áreas devidamente refenciadas na planta de implantação.

O corte das azinheiras e sobreiros deve respeitar o previsto na lei geral e ser condicionado rigorosamente a opções de projecto devidamente fundamentadas;

3.2 - Zonas de protecção a nascentes, furos e levadas - as zonas adjacentes das nascentes e levadas serão convenientemente protegidas, de forma a evitar possíveis contaminações e alteração das águas, devendo ser valorizado o coberto vegetal envolvente de forma a potenciar o seu valor ambiental e paisagístico;

4 - Zonas verdes de serviço a instalações agrícolas - são zonas que, pela sua importância funcional, ambiental e paisagística, deverão ser preservadas, devendo ser conservadas e remodeladas sempre que isso se justifique e contribua para a sua valorização; nestas zonas deverão observar-se as seguintes interdições:

Destruição do solo vivo e coberto vegetal;

Derrube de árvores;

Alteração da topografia do solo;

Descarga de entulhos de qualquer tipo e depósito de quaisquer materiais.

5 - Zona para construção da variante - é uma zona non aedificandi situada dentro dos limites da zona de intervenção, que ficará de reserva para construção da futura variante de Arcos. Nesta zona deverão ser observadas as seguintes interdições:

Destruição do solo vivo e coberto vegetal;

Derrube de árvores;

Alteração da topografia do solo;

Descarga de entulhos de qualquer tipo e depósito de quaisquer materiais.

Artigo 9.º

Condições de edificabilidade e indicadores urbanísticos

1 - Na área de intervenção do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Arcos as condições de edificabilidade são as definidas no presente Regulamento, devendo ser interpretadas em conjunto com os elementos que constam da planta de implantação e na planta actualizada de condicionantes. A área máxima de impermeabilização no total da zona não poderá ser superior a 22%, enquanto no interior dos lotes não poderá exceder 30% da respectiva área.

2 - Nos casos em que as áreas para construção e as áreas dos polígonos de base para implantação dos edifícios não são coincidentes, prevalece sempre o valor da menor área.

3 - Indicadores urbanísticos - deverão ser respeitados os seguintes parâmetros e indicadores urbanísticos:

3.1 - Afastamentos - serão definidos de acordo com os polígonos de base para implantação das construções e terão os seguintes valores para a construção principal:

Ao limite fronteiro do lote - 20 m;

Aos limites laterais do lote - 20 m;

Ao limite posterior do lote - 20 m;

3.2 - Alinhamentos - serão definidos pelos limites anteriores dos polígonos de base para implantação dos edifícios, não constituindo necessariamente linhas rectas;

3.3 - Altura total das construções - a altura máxima das edificações no ponto mais elevado das coberturas será de 10 m, devendo sob o beirado não ser superior a 8 m;

3.4 - Anexos - será permitida a construção de anexos destinados a portarias e instalações especiais, desde que não excedam áreas com 10 m² nem a altura de 3,80 m, exceptuando-se os casos em que isso for tecnicamente justificado;

3.5 - Índice de ocupação do solo - 0,20, sendo:

$\text{Área do lote} \times 0,20 = \text{Área máxima de implantação}$

3.6 - Área de implantação das construções - a que resulta do cruzamento do valor do índice de ocupação do solo com o traçado do polígono de base para implantação dos edifícios, prevalecendo sempre o mais baixo daqueles valores;

3.7 - Área total de construção - a área total máxima de construção não poderá exceder, em cada lote, o dobro do valor da área máxima de implantação da construção principal, acrescido da área destinada a anexos;

3.8 - Telheiros - a área ocupada por telheiros será, para efeitos de contabilização de área coberta e aplicação de índices, considerada como ocupando 50% da respectiva área de implantação, não podendo, no entanto, exceder os limites do polígono de base para implantação dos edifícios;

3.9 - Cérceas - a cércea máxima admitida será de 8 m para os edifícios com beirado ou solução semelhante e de 8,60 m para situações em que seja utilizada platibanda, podendo atingir 9,50 m quando forem utilizadas coberturas planas. Poderá ser permitida a existência de dois pisos de carácter industrial desde que seja respeitada a cércea;

3.10 - Cota de soleira - a cota de soleira máxima será de 0,45 m;

3.11 - Índice de construção - admite-se, no máximo, 0,30;

3.12 - Índice de implantação - admite-se, no máximo, 0,15;

3.13 - Habitação no interior dos lotes - admite-se a construção de uma instalação para guarda, de carácter não permanente, cuja área não exceda 52 m².

4 - É permitida a associação de dois ou mais lotes, mantendo-se as condições de edificabilidade com os ajustes no polígono base de implantação dos edifícios previsto na planta de implantação.

5 - A área de estacionamento é estabelecida na proporção de um lugar por 50 m² de área bruta de construção industrial, dispondo de acessos com perfis compatíveis ao tipo de indústria a instalar.

6 - Nas faixas de protecção entre os edifícios industriais, resultantes dos limites da parcela, não poderão ser autorizadas construções, exceptuando-se as que se destinam a portarias ou

postos de transformação, respeitando sempre um afastamento mínimo de 5 m relativamente aos referidos limites da parcela.

CAPÍTULO III

Medidas de protecção ambiental

Artigo 10.º

Disposições gerais

Na generalidade, efluentes e resíduos deverão ser objecto de tratamento prévio antecedendo o lançamento na rede de esgotos, enquanto os efluentes gasosos deverão ser especificamente tratados de forma a evitar a poluição atmosférica.

Artigo 11.º

Resíduos tóxicos produtivos

As unidades instaladas e a instalar deverão processar a separação e armazenamento dos resíduos tóxicos produtivos, por forma a facilitar a sua posterior recolha, transporte e armazenamento definido em local adequado.

Artigo 12.º

Rede de recolha

1 - Todas as substâncias passíveis de provocar a contaminação do solo e dos aquíferos subterrâneos deverão ser colocadas em rede adequada de recolha e tratamento, sendo proibida a sua colocação fora dos locais a prever para esse efeito.

2 - As unidades industriais são responsáveis por dar destino adequado aos resíduos industriais em conformidade com a legislação em vigor, devendo o mesmo constar das condições de licenciamento.

3 - As unidades poderão acordar com a Câmara Municipal, sempre que esta o aceite, a recolha, o transporte, a armazenagem, a eliminação e a utilização dos resíduos industriais.

Artigo 13.º

Níveis de ruído

Todas as unidades instaladas deverão respeitar os níveis máximos de ruído definidos na legislação aplicável.

Artigo 14.º

Indústrias transformadoras de mármore

Caso venham a instalar-se indústrias transformadoras de mármore que, em resultado da sua laboração, produzam natas deverão ser tomadas as seguintes medidas:

- 1) Instalação de unidades depuradoras e tanques apropriados à deposição do resíduo sólido;
- 2) Implantação de tanques de decantação junto às unidades transformadoras, sucessivas e desniveladas, caso não disponham de unidades depuradoras;
- 3) Instalação, quando necessário, de unidades de compactação de natas sempre que estas sejam possível e tecnicamente viáveis;
- 4) Proceder à acumulação das natas após compactação de forma criteriosa e controlada em locais seleccionados e que tenham em conta as condições técnicas e ambientais adequadas a esse efeito;
- 5) As empresas deverão submeter amostras de natas a testes químicos, nomeadamente alterabilidade, granulometria e testes de resistência mecânica, no Laboratório Nacional de Engenharia Civil, a fim de se obter um conhecimento mais profundo acerca das propriedades deste material, com vista à sua utilização noutras indústrias ou qualquer outro tipo de utilização.

Artigo 15.º

Tratamento de óleos

- 1 - É proibido o lançamento de óleos usados e gorduras no solo, nas águas e nos esgotos.

2 - É proibida a eliminação de óleos usados por processos de queima que provoquem poluição atmosférica acima dos níveis estabelecidos pelas disposições legais em vigor.

3 - A utilização de óleos usados está sujeita a licenciamento e controlo técnico, e os seus detentores são obrigados, na sua unidade industrial, a observar adequadas normas de segurança estabelecidas pela legislação em vigor.

4 - Na recolha e transporte de óleo usado, as operações de carregamento, descarga e manuseamento devem ser acompanhadas dos cuidados necessários à prevenção de qualquer forma de poluição do solo ou das águas, bem como de qualquer risco de inflamação.

Artigo 16.º

Projectos de arranjos exteriores

Será obrigatória a elaboração de projectos de arranjos exteriores e enquadramento paisagístico, cuja execução deverá ser contemplada em estudos de viabilidade económica.

CAPÍTULO IV

Espaços verdes

Artigo 17.º

Características gerais

O tratamento paisagístico será assegurado pelo tratamento global dos lotes e respectiva frente, bem como pelo conjunto dos alinhamentos ao longo das vias, e ainda pelo tratamento da zona da nascente e linha de água, da zona lúdica global e da zona verde associada a usos agrícolas.

Artigo 18.º

Tratamento dos lotes

1 - No interior dos lotes será interdito o abate prévio de árvores, havendo sempre o cuidado, na elaboração dos projectos e sua execução, em assegurar o sacrifício de um número mínimo de exemplares, cujo abate deverá ser justificado. Os projectos deverão conter um levantamento das espécies arbóreas, com informações sobre o respectivo estado fitossanitário e porte.

2 - Critérios globais - o emprego de vegetação deverá obedecer a critérios de compatibilidade e analogia e estética, tendo como referência o montado em presença. Deverão ser empregues sebes arbustivas, não talhadas, na periferia dos lotes. Deverá ser definido o tipo de rega a instalar.

3 - Frente dos lotes - na frente dos lotes deverá ser plantado alinhamento de árvores da mesma espécie das empregues na alameda das vias de circulação.

4 - Valas de drenagem - as espécies a plantar ao longo das valas de drenagem serão as características do elenco florístico das galerias ripícolas da região e plantar-se-ão de acordo com critérios de renaturalização.

Artigo 19.º

Alamedas ao longo das vias

Serão instaladas caldeiras nos passeios, onde serão plantadas as espécies previstas na planta de implantação. Outras espécies serão referidas em projecto competente na fase de projecto de obras de urbanização.

Artigo 20.º

Tratamento da zona da nascente e linha de água

Serão interditas alterações à actual topografia e coberto vegetal.

Poderá ser criada uma zona de estada com bancos e recipientes para recolha de papéis, com imagem adequada ao local.

Artigo 21.º

Tratamento da zona lúdica global

Deverá manter-se inalterada, objectivando-se as intervenções para a limpeza e supressão de ramos ou exemplares mortos, por forma a manter as condições paisagísticas e ambientais.

Poderão ser criados trilhos de visita e observação em terra batida, sem alteração da morfologia do terreno e sem destruição das espécies herbáceas e arbustivas.

Poderá ser criada uma zona de estada com bancos e recipientes para recolha de papéis, com imagem adequada ao local.

Nas zonas de construção de equipamentos o procedimento será semelhante ao previsto para os lotes.

Artigo 22.º

Tratamento da zona verde associada a usos agrícolas

Esta zona deverá ser integralmente mantida, devendo ser objecto de medidas cautelares que não permitam a sua descaracterização.

A nascente junto à actual EN 4 deverá, devido às suas características, ser convenientemente protegida.

CAPÍTULO V

Condicionamentos para a construção de infra-estruturas

Artigo 23.º

Tratamento de esgotos

1 - Dadas as características permeáveis das formações geológicas na área de implantação da zona industrial de Arcos, todas as tubagens colectoras de efluentes, a desenvolver no domínio público ou privado, deverão garantir estanquicidade perfeita, por forma a preservar de contaminação os lençóis freáticos, preconizando-se a utilização de tubagens de PVC rígido com juntas autoblocantes estanques.

2 - Os efluentes industriais não poderão ser descarregados nos colectores públicos sem que esteja tecnicamente comprovado, por projecto de especialidade, que os mesmos têm condições para o efeito, não afectam o bom funcionamento da ETAR e satisfazem os parâmetros fixados pela legislação específica para o assunto.

3 - No acto de licenciamento da unidade industrial deverão ser sempre fixadas as condições a que o efluente deverá obedecer, nomeadamente quanto a caudais e cargas admissíveis, bem como as situações em que poderão ser reajustadas.

4 - A unidade industrial é responsável pelas lamas resultantes de pré-tratamento, e deverá indicar no respectivo projecto qual o seu destino.

5 - É proibido o lançamento de águas residuais no solo.

CAPÍTULO VI

Disposições finais

Artigo 24.º

Condições relativas às edificações

Os projectos das novas construções, reconstruções, ampliações ou remodelações deverão corresponder a soluções arquitectónicas e estéticas harmoniosas, incluindo os materiais, texturas e cores a aplicar no exterior, de modo que se obtenham soluções que correspondam a uma correcta integração no ambiente natural ou edificado onde se vão inserir.

Artigo 25.º

Sobre os projectos a apresentar

Os projectos de loteamento e arquitectura para a área do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Arcos terão de ser elaborados por equipas integrando elementos técnicos que assegurem uma correcta cobertura das diversas áreas disciplinares e serão obrigatoriamente dirigidas por um técnico responsável, de acordo com o estipulado na legislação em vigor.

Artigo 26.º

Achados arqueológicos

1 - Sempre que em qualquer obra, particular ou não, se verificarem achados arqueológicos, tal facto será comunicado à Câmara Municipal, que procederá conforme a legislação aplicável.

2 - A Câmara Municipal poderá suspender a licença se não for observado o disposto no número anterior.

Artigo 27.º

Alterações ao plano

Sempre que tal se justifique, a Câmara Municipal de Estremoz poderá promover alterações ao Plano de Pormenor, nos termos previstos no artigo 96.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

(ver plantas no documento original)